

Como inquilino en Wisconsin, usted tiene derechos y responsabilidades. Para evitar problemas, es importante saber sus derechos y responsabilidades:

Que debe de saber antes de alquilar

No se permite que el dueño alquile o anuncie una propiedad que está declarada en ruinas.

Antes de entrar en un contrato de alquiler con un posible inquilino o aceptar algún depósito de aplicación o garantía, el dueño tiene que revelar cualquier violación del código de vivienda a la cual todo lo siguiente se aplique: una autoridad del gobierno determinó que el dueño ha violado un código de vivienda ; la violación afecta el apartamento que usted va a alquilar o un área común de la propiedad; la violación presenta una amenaza significativa a su salud o seguridad, y, la violación no se ha corregido.

El dueño también tiene que revelar:

- Si usted tiene que pagar por los servicios públicos.
- Como serán divididos los cargos de los servicios públicos si no hay medidores individuales.
- La cantidad total del alquiler y otras tarifas no reembolsables.

Usted tiene el derecho a inspeccionar el apartamento antes de alquilarla. Es requerido que el dueño le notifique a usted por escrito y le dé siete días para inspeccionar y notificar al dueño sobre los daños preexistentes del apartamento. Recomendamos que lleve a su inspección una linterna, un foco, una secadora de cabello, una pluma y la siguiente lista:

- ✓ Encienda cada interruptor para asegurarse de que funcionan.
- ✓ Inspeccione los enchufes (con la secadora de cabello) y los casquillos (con el foco). Defectos pueden causar incendios.
- ✓ Encienda las llaves del fregadero y la bañera – verifique posibles fugas, drenaje apropiado y la temperatura del agua.
- ✓ Báje al baño – verifique que no haya fugas.
- ✓ Busque detectores de humo.

- ✓ Inspeccione que los techos y las paredes no tengan grietas y manchas de agua.
- ✓ ¿Hay cerraduras en las puertas del apartamento y puertas de afuera?
- ✓ Empuje las ventanas – ¿son seguras? ¿Funcionan las cerraduras?
- ✓ Busque ventanas para tormentas y mosquiteros.
- ✓ Inspeccione la condición de la calefacción. Incluso en el verano, suba el termostato para asegurarse de que funciona.
- ✓ Inspeccione el calentador de agua para asegurarse de que no esté goteando.

Cualquier promesa de reparación por parte del dueño le debe ser entregada a usted por escrito, antes de que esté de acuerdo en alquilar la propiedad, incluyendo la fecha en que van a ser terminadas las reparaciones.

No se requiere que el contrato de alquiler esté por escrito. Sin embargo, si existe un contrato de alquiler por escrito, el dueño debe darle la oportunidad de leerlo antes de que Usted decida alquilar. Cuando alquile, le deben de entregar una copia del contrato.

Si el dueño requiere un depósito de dinero con su aplicación de alquiler, y si su aplicación es rechazada, tiene que devolverle el depósito completo antes del fin del próximo día laboral. Si usted decide no alquilar la propiedad, el dueño puede retener de su depósito para gastos que haya incurrido por su decisión de no alquilar.

Si se le requiere un depósito de garantía, usted tiene 7 días, desde el primer día de renta, para inspeccionar la propiedad y notificar al dueño de algún defecto para que no le vayan a ser cargados injustamente a usted. Usted debe notificar al dueño sobre los defectos con la hoja de información de llegada y quedarse con una copia para usted. **Si usted no entrega la hoja de información de llegada dentro de 7 días, entonces renunciará su derecho de disputar algunas retenciones del depósito de garantía para condiciones preexistentes.** Además, antes de aceptar el depósito de garantía, el dueño tiene que notificarle que usted tiene el derecho de pedir una lista de daños que fueron cobrados al inquilino anterior.

El dueño le puede cobrar el costo final, hasta \$20.00, para obtener una copia de su reporte de crédito de una de las tres agencias de calificación de crédito nacionales (no revendedores de información de crédito), siempre y cuando le avise por avanzado del costo y le dé una copia del reporte. Si usted obtuvo un reporte de crédito hace 30 días o menos, puede darle ese reporte al dueño para no pagar un reporte nuevo.

Que debe de saber mientras que alquile

Al comenzar a alquilar, el dueño debe proveerle el nombre y la dirección de una persona con la que se podrá comunicar rápidamente si hay problemas de mantenimiento.

El dueño es responsable de hacer cualquier reparación que sea necesario para cumplir con los códigos locales de vivienda y para mantener la propiedad segura. Si el dueño se rehúsa a reparar defectos grandes en el edificio, usted debe reportar el defecto a su inspector local de vivienda o salud. El dueño no podrá vengarse de usted con una orden de desalojo.

A menos que se haya acordado lo contrario, los inquilinos son responsables por reparaciones menores. Usted es también responsable de cumplir con algunos requisitos de mantenimiento, y salubridad exigidos a inquilinos por códigos locales de vivienda. Usted es responsable por los daños que usted o sus invitados causen.

El dueño tiene derecho a inspeccionar, reparar y mostrar la propiedad en horas razonables; pero solamente tiene permitido entrar en la propiedad con 12 horas de aviso anticipado, excepto en situaciones de emergencia o en aquellas en donde usted lo permita.

Si usted alquila de mes a mes, el dueño tiene permitido aumentar su alquiler dándole una notificación por escrito 28 días antes de que se cumpla su próximo alquiler. No hay ninguna ley estatal que limite la cantidad de aumento de alquiler.

Si usted tiene un contrato de alquiler, por ejemplo un contrato de seis meses o un año, su alquiler no puede ser aumentado durante ese tiempo, a menos que así lo especifique el contrato.

Que debe de saber al terminar un contrato de alquiler

Si usted está alquilando de mes a mes, el dueño puede terminar el contrato de alquiler, dándole una notificación por escrito de terminación por lo menos 28 días antes de que se venza su próximo alquiler. Usted debe usar el mismo procedimiento notificando al dueño de su intención de terminar el acuerdo a menos que usted haya acordado en avisar con más tiempo. Los inquilinos pueden dar el aviso escrito en persona o por correo certificado o registrado.

Los contratos de alquiler de seis meses o un año usualmente terminan automáticamente al final del plazo, a menos que el contrato especifique otra cosa. Si el contrato indica que será automáticamente renovado o extendido a menos que usted notifique por avanzado que quiere terminarlo, el dueño tiene que “recordarle” de la provisión por lo menos con 15-30 días de anticipación de la fecha límite. De lo contrario, el dueño no podrá intentar renovar el contrato automáticamente.

Si usted “rompe” el contrato mudándose antes, usted puede ser obligado a pagar el alquiler por el resto del plazo del contrato, a menos que el dueño encuentre a otro inquilino. Sin embargo, el dueño debe hacer esfuerzos razonables para encontrar a un sustituto y reducir pérdidas de alquiler. Al mudarse, siempre es una buena idea comunicarse con el dueño para planear una inspección de salida.

Si usted se muda el último día de su contrato o después, el dueño tiene que devolver su depósito de garantía menos las cantidades revenidas dentro de los 21 días después que se mude. Si usted se muda antes del final de su contrato, el dueño tiene 21 días para devolver su depósito a partir de o el último día de su contrato o la fecha en que entre un nuevo inquilino, lo que ocurra primero. El dueño puede deducir de su depósito por alquiler no pagado o daños causados por usted o sus invitados.

Mientras que un contrato pueda incluir una provisión que requiere que el inquilino paga por la limpieza de alfombras, el costo de la limpieza rutina no puede ser cobrado de antemano por el dueño.

Todos los pagos de antemano que equivalen más de un mes de alquiler tienen que ser considerado como “depósito de granatita” lo cual no puede ser retenida a causa de uso normal del apartamento.

Algunas deducciones se pueden hacer por sus facturas de servicios públicos pagadas por el dueño.

Si hay alguna deducción del depósito de garantía, el dueño debe proveerle a usted una declaración escrita detallando las cantidades deducidas.

La ley del estado no requiere pago de interés en depósitos de seguro.

El riesgo de desalojo

Los inquilinos que no pagan el alquiler completo, o en absoluto (incluso si pagan un día más tarde), y también aquellos que rompen las reglas del contrato o causan daños, se arriesgan a ser desalojados.

Los inquilinos de mes a mes pueden recibir un aviso de 5 días para pagar el alquiler o mudarse o un aviso de desalojo de 14 días:

- **Aviso de 5 días.** Este aviso escrito da al inquilino 5 días para pagar el alquiler o mudarse dentro de 5 días. Si el inquilino paga, el contrato continúa.
- **Aviso de 14 días.** Este aviso por escrito especifica que el alquiler se ha terminado por que el inquilino no pagó el alquiler, no cumplió con el contrato o dañó la propiedad. Este aviso no ofrece la oportunidad de pagar el alquiler y quedarse en el edificio. Si el dueño quiere que usted salga de la propiedad a causa de violaciones al contrato de alquiler, se le dará un aviso de que 14 días para desocupar la propiedad.

Avisos de terminación para inquilinos con contratos de períodos de tiempo específicos

Cuando el dueño no recibe el pago de alquiler a tiempo o cree que el inquilino no ha cumplido con el contrato o ha causado algún daño, puede darle un aviso por escrito de 5 días.

- Si el inquilino paga el alquiler dentro de 5 días, el contrato continúa. Si el inquilino falla en pagar el alquiler por segunda vez durante los siguientes

12 meses, el dueño puede terminar el contrato con aviso de 14 días sin ninguna oportunidad de que usted continúe alquilando.

- Si el inquilino recibe un aviso de 5 días por no cumplir con el contrato de alquiler, puede quedarse si hace correcciones y respeta las reglas. Si el inquilino rompe otras reglas o causa daños durante los siguientes 12 meses, el dueño puede darle un aviso de terminación de 14 días especificando la infracción o el daño.

Si usted se rehúsa a desocupar la propiedad después de que su contrato haya sido terminado, el dueño puede comenzar una acción de desalojo contra usted en el tribunal de controversias menores. Usted recibirá un orden de comparecencia este es un aviso para comparecer ante el tribunal, pero no significa que sea desalojado. En el tribunal, el juez pedirá que usted y el dueño expliquen sus posiciones y después decidirá sobre el desalojo. Si usted recibe un orden de desalojo busque ayuda de un abogado (busque LEGAL AID en la guía de teléfono), consulte con un abogado privado, o llame al State Bar of Wisconsin Lawyer Referral Service al (800) 362-9082 ó (608) 257-4666.

Desalojo de la propiedad

El dueño no puede confiscar sus pertenencias, dar de baja los servicios públicos, dejarlo fuera de su apartamento o usar la fuerza para desalojar a usted de la propiedad.

Si el juez decide a favor del dueño, el juez puede dar un orden judicial exigiendo que usted salga de la propiedad. Si usted no se sale, el alguacil del condado podría removerlo a usted y sus pertenencias de la propiedad. Esto solamente puede ocurrir **después** de su audiencia en el tribunal de controversias menores y **después** de que el juez emite el orden de desalojo. Si el tribunal determina que su ocupación ha sido ilegal, el dueño podría cobrar una cantidad igual al doble del alquiler, por cada día que usted ocupe la propiedad sin derecho.

Condiciones insalubres y peligrosas

A veces, algunas propiedades se vuelven insalubres, inseguras, y no aptas para vivir a causa de la falta de mantenimiento. Sería prudente obtener ayuda de un abogado para saber si el

inquilino legalmente puede reajustar el alquiler. Un abogado puede indicarle cómo documentar la condición y qué agencias usted tiene que contactar y qué se debe poner por escrito. Si no se hace legalmente, el reajuste del alquiler puede resultar en el desalojo.

Si se siente que las condiciones son tan malas que ya no puede vivir en el apartamento, debe contactar a un abogado antes de mudarse oficialmente, para prevenir obligaciones financieras futuras al dueño.

Si surge un problema

Si surge un problema entre usted y el dueño, busque asistencia en centros comunitarios y agencias locales, incluyendo oficiales que ven los códigos de vivienda, asociaciones de dueños e inquilinos y en el Departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor de Wisconsin.

Las relaciones entre inquilinos y dueños en Wisconsin están reguladas por el Wis. Stat. ch. 704, estatutos de Wis. Adm. Code ch. ATCP 134. Además, Wis. Adm. Code ch. ATCP 125 regula las relaciones entre inquilinos y operadores de parques de casas rodantes.

Si el dueño viola el Wis. Adm. Code ch. ATCP 134, por ejemplo, rehusándose a devolver el depósito de garantía, usted puede comenzar una acción en el tribunal de controversias menores bajo la sección Wis. Stat. s. 100.20(5) para recobrar doble la cantidad de la pérdida monetaria, junto con gastos del tribunal y gastos razonables de abogado si el tribunal lo permite.

Para más información, o para presentar una queja, visite nuestro sitio web o comuníquese con:

Departamento de Protección al Consumidor
2811 Agriculture Drive
PO Box 8911
Madison WI 53708-8911

CORREO ELECTRÓNICO: DATCPHotline@wi.gov

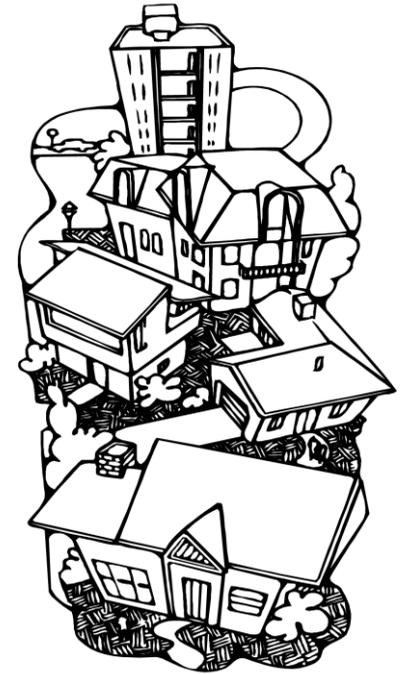
SITIO DE INTERNET: datcp.wi.gov

(800) 422-7128

FAX: (608) 224-4939 TTY: (608) 224-5058

I:\dtcp\common\Fact Sheets\LT-TenantsRightsSPANISH206 05/16

Derechos y responsabilidades del inquilino



CONSUMER PROTECTION WISCONSIN DEPARTMENT OF AGRICULTURE, TRADE AND CONSUMER PROTECTION